

ERBJUDANDE OM FÖRKÖP AV BOSTADSRÄTT

I

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SOLVIKEN I TYRESÖ**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ERBJUDANDE	3
2	UPPGIFTER OM FÖRENINGEN	3
3	UPPGIFTER OM ENTREPRENÖREN.....	3
4	BYGGPROJEKTET OCH AVTALSFÖRHÅLLET MELLAN FÖRENINGEN OCH FÖRHANDSTECKNAREN.....	4
5	FÖRENINGENS EKONOMI OCH EKONOMISKA RISKER.....	6
6	PRIVATEKONOMISKA RISKER FÖR FÖRHANDSTECKNAREN.....	11
7	FÖRÄNDRINGAR AV BYGGPROJEKTET UNDER PROCESSENS GÅNG.....	12
8	FÖRÄNDRINGAR AV DE BERÄKNADE AVGIFTERNA FÖR BOSTADSRÄTTEN INNAN BOSTÄDENUPPLÅTS MED BOSTADSRÄTT	12
9	INFORMATION OM VÄSENTLIGA AVVIKELSER.....	12
10	FÖRHÅLLET MELLAN TYRESÖBYGGARNA AB OCH FÖRENINGEN	13
11	FÖRENINGENS MÖJLIGHET ATT RIKTA KRAV MOT ENTREPRENÖREN VID FÖRSENINGAR ELLER FEL	14
12	MÖJLIGHETEN ATT FRÅNTRÄDA FÖRHANDSAVTALET.....	14

1 ERBJUDANDE

- 1.1 Enligt Bostadsrättslagen är en bostadsrättsförening, i samband med att den erbjuder någon att teckna förhandsavtal, skyldig att tillhandahålla viss information. Syftet med denna information är att den som erbjuds att teckna förhandsavtal ska kunna fatta ett välinformerat beslut. Denna handling utgör Brf Solviken i Tyresö ("**Föreningen**") information till dig. Tveka inte att fråga efter mer information om någon del är oklar.
- 1.2 Ett förhandsavtal innebär att en köpare, även kallad förhandstecknare, och en bostadsrättsförening ingår ett avtal om att bostadsrättsföreningen i framtiden ska upplåta en bostad med bostadsrätt till förhandstecknaren. Ett förhandsavtal är ett bindande avtal, vilket innebär att bostadsrättsföreningen är skyldig att upplåta bostaden med bostadsrätt åt förhandstecknaren och att förhandstecknaren är skyldig att förvärva bostaden med bostadsrätt.
- 1.3 Ett förhandsavtal innehåller bland annat information om parternas namn, den bostad med eventuell mark och andra utrymmen som avses bli upplåten med bostadsrätt, uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus, beräknad tid för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och i förekommande fall de belopp som ska lämnas i förskott. Samtliga och fullständiga avtalsvillkor framgår av förhandsavtalet. Förhandsavtalet återfinns i separat handling. Förhandstecknarna har även tagit del av en tillvalslista inför undertecknandet av förhandsavtalet.
- 1.4 Tillsammans med erbjudandet önskar Föreningen även informera dig/er om följande, i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614).

2 UPPGIFTER OM FÖRENINGEN/UPPLÅTAREN

Föreningens namn:	Bostadsrättsföreningen Solviken i Tyresö
Organisationsnummer:	769642-5615
Adress:	Klintvägen 35 A-O, 135 53 Tyresö
Mailadress:	Sebastian@generationproperties.se
Telefon:	072 25 11 085

3 UPPGIFTER OM ENTREPRENÖREN

Entreprenörens namn:	Bygguppdraget i Stockholm AB
Organisationsnummer:	556792-2942
Adress:	Dumpervägen 10, 142 50 Skogås
Mailadress:	Jimmy@bygguppdraget.se
Telefon:	073 98 05 054

4 BYGGPROJEKTET OCH AVTALSFÖRHÅLLANDET MELLAN FÖRENINGEN OCH FÖRHANDSTECKNAREN

4.1 Byggprojektet

4.1.1 Föreningen avser att låta uppföra 15 bostadsrätter i form av 10 parhus samt 5 studiohus på fastigheterna Tyresö Näsby 122:1-5 ("Fastigheterna"). Notera att den övergripande tidsplanen nedan är preliminär. De angivna tiderna kan således komma att ändras.

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
November 2022 samt november 2023	Lagakraftvunna bygglov.
Juli 2024	Tekniskt samråd och startbesked.
Juli 2024	Totalentreprenadavtal tecknas.
September 2024	Arbeten med grundläggning påbörjas.
December 2024	Husens stommar beräknad vara uppförda.
Fr.o.m. april 2025	Utvändig byggnation beräknas vara färdigställd.
Fr.o.m. april 2025	Interimistiskt slutbesked beräknas erhållas.
Juni 2025	Genomförande av återstående planerade byggarbeten inklusive invändig byggnation samt arbete med utemiljön.
Juli 2025	Slutbesiktning förväntas vara godkänd. Slutbesked erhålles.
Maj 2025	Tillträde påbörjas med möjlighet att flytta in.
Juli 2027	Garantibesiktning beräknas genomföras.

Vid godkänd slutbesiktning börjar garantitiden löpa, se mer om garantitiden under punkt 11.

4.2 Avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen

- 4.2.1 Förhandsavtal är ett avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt. Genom avtalet förbinder sig Föreningen att i framtiden upplåta en viss bostad med bostadsrätt. Den som tecknar förhandsavtal förbinder sig å sin sida att förvärva bostaden med bostadsrätt. Den insats, eventuell upplåtelseavgift samt årsavgift som är angivna i förhandsavtalet är beräknade utifrån Föreningens granskade och intygsgivna kostnadskalkyl och kan komma att justeras i det efterföljande upplåtelseavtalet. Själva bostadsrätten skapas genom upplåtelsen, då Föreningen och respektive förhandstecknare ingår upplåtelseavtal.
- 4.2.2 Inför tecknandet av upplåtelseavtal kommer de som tecknat förhandsavtal att beviljas medlemskap i Föreningen. Det är genom ingåendet av upplåtelseavtalet med Föreningen som förhandstecknarna blir bostadsrättshavare och därmed får de rättigheter som tillkommer en bostadsrättshavare. Detta innefattar till exempel rätten att vara med och bestämma över Föreningen genom att bl.a. rösta på föreningsstämmor. Efter att bostäderna i Föreningens hus blivit upplåtna med bostadsrätt kommer de boende att ta över bestämmandet över Föreningen och själva utse en styrelse.
- 4.2.3 Tillträde till specifik bostad sker vid det datum som Föreningen och respektive förhandstecknare avtalar om i upplåtelseavtalet.
- 4.2.4 Förhandstecknaren erlägger ett förskott om ca 5% på den totala köpeskillingen efter att Föreningen erhåller tillstånd från Bolagsverket. Den slutliga insatsen fastställs av Föreningens styrelse och anges i upplåtelseavtalet. Det inbetalda förskottet avräknas från insatsen. Den kvarvarande insatsen betalas genom en slutbetalning av resterande belopp innan tillträdet till bostaden. Föreningen skickar separata fakturor för förskott, respektive slutbetalning.
- 4.2.5 Översiktlig tidslinje för avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och Föreningen. Notera att den övergripande tidsplanen nedan är preliminär. De angivna tiderna kan således komma att ändras.

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
Fr.o.m. september 2024	Förhandsavtal tecknas.
Fr.o.m. oktober 2023	Betalning av förskott.
November 2024	Avtal om tillval tecknas.
Maj-Juli 2025	Upplåtelseavtal tecknas. Ev. avtal om parkeringsplats/garage tecknas.
Maj-Juli 2025	Medlemskap i Föreningen beviljas.
Maj-Juli 2025	Slutbetalning av insats och upplåtelseavgift.
Maj-Juli 2025	Tillträde till bostaden (parhus).
Maj-Juli 2025	Tillträde till bostaden (attefallshus).

5 FÖRENINGENS EKONOMI OCH EKONOMISKA RISKER

I detta avsnitt beskrivs först Föreningens ekonomi med utgångspunkt i de uppgifter som finns angivna i Föreningens intygsgivna kostnadskalkyl. Därefter lämnas en allmän beskrivning av vilka ekonomiska risker som finns för en bostadsrättsförening vid nyproduktion.

5.1 Finansiering av fastighet och entreprenad

5.1.1 Föreningens ekonomi bygger på den intygsgivna kostnadskalkylen samt att bostäderna upplåts med bostadsrätt. Det ska noteras att en garanti för ”osålda bostäder ” kommer lämnas av Generation Projekt Tyresö AB, org.nr 559484-8532 (”**Projektbolaget**”). Detta innebär att, om Föreningen inte kan upplåta samtliga bostäder med bostadsrätt vid en viss given tid, kommer Projektbolaget erlægga avgifterna för dessa bostäder genom att teckna upplåtelseavtal med Föreningen och bli bostadsrättshavare.

5.1.2 Föreningens anskaffningskostnad består av kostnaden för Föreningens fastighet (mark) samt kostnaden för entreprenaden (byggnationen av Föreningens hus). Föreningens anskaffningskostnad finansieras dels genom dem insatser och upplåtelseavgifter som bostadsrättshavarna betalar när de tecknar upplåtelseavtal i Föreningen, dels genom att Föreningen tar banklån. Under byggtiden finansieras Föreningen genom ett tillfälligt banklån (byggkreditiv).

5.1.3 *Utifrån den intygsgivna kostnadskalkylen beräknade anskaffningskostnad och finansieringskostnad för Föreningen:*

Anskaffningskostnad	Belopp
Köpeskilling mark/aktier	33 482 300 kr
Entreprenad	36 450 000 kr
Markarbete	4 550 000 kr
Pantbrev	646 000 kr
Övriga kostnader	7 354 000 kr
Totalt	82 482 300 kr
Dispositionsfond	50 000 kronor
Finansiering	
Insatser och upplåtelseavgifter	64 985 000 kronor
Föreningslån	17 547 300 kronor
Totalt	82 532 300 kronor

5.1.4 *Utifrån den intygsgivna kostnadskalkylen beräknade finansieringsplan:*

Finansieringsplan	Belopp	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering
Banklån	17 547 300 kronor	3,22% <small>Garanteras till 2,856%</small>	501 137	- kr
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	64 985 000 kronor			

5.1.6 Nyckeltal för Föreningen utifrån den intygsgivna kostnadskalkylen

Nyckeltal	
Anskaffningsvärde per kvm	61 098 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm	48 137 kr
Lån per kvm	12 998 kr
Årsavgift per kvm	480 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm	56 kr
Driftkostnader per kvm	69 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm	40 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm	436 kr

5.2 Känslighetsanalys

5.2.1 I Föreningens kostnadskalkyl har Föreningen kalkylerat med en genomsnittlig ränta på Föreningens lån med 2,856 %. Den årsavgift som anges i förhandsavtalet är beräknad utifrån denna räntenivå. Den kalkylerade räntan bygger på offert som Föreningen inhämtat från bank som Föreningen valt att samarbeta med samt med bekantande av en räntegaranti. Dessa räntenivåer kan förändras fram till att det är dags att placera Föreningens lån. Om räntan höjs, kan Föreningen behöva höja årsavgiften för att täcka de ökade räntekostnaderna.

5.2.2 Även ändrade inflationsnivåer kan komma att påverka beräkningen av årsavgiften. Känslighetsanalysen nedan, som är hämtad från Föreningens kostnadskalkyl, visar hur årsavgiften påverkas när räntan på Föreningens lån respektive inflationen ökar eller minskar.

År	1	2	3	4	5	6	11	16	20
	648 352 kr	650 216 kr	652 118 kr	591 603 kr	593 581 kr	595 599 kr	604 083 kr	872 597 kr	944 527 kr
Förändring									
föreningskostnad vid ränta									
upp 1%	823 825 kr	825 689 kr	827 591 kr	767 076 kr	769 054 kr	771 072 kr	779 556 kr	1 037 614 kr	1 102 331 kr
upp 2%	999 298 kr	1 001 162 kr	1 003 064 kr	942 549 kr	944 527 kr	946 545 kr	955 029 kr	1 202 631 kr	1 260 135 kr
upp 3%	1 174 771 kr	1 176 635 kr	1 178 537 kr	1 118 022 kr	1 120 000 kr	1 122 018 kr	1 130 502 kr	1 367 648 kr	1 417 939 kr
upp 4%	1 350 244 kr	1 352 108 kr	1 354 010 kr	1 293 495 kr	1 295 473 kr	1 297 491 kr	1 305 975 kr	1 532 664 kr	1 575 744 kr
ned 1%	472 879 kr	474 743 kr	476 645 kr	416 130 kr	418 108 kr	420 126 kr	428 610 kr	707 580 kr	786 722 kr
ned 2%	297 406 kr	299 270 kr	301 172 kr	240 657 kr	242 635 kr	244 653 kr	253 137 kr	542 563 kr	628 918 kr
Förändring									
medlemsavgifter vid									
inflation									
upp 1%	649 284 kr	652 090 kr	654 943 kr	595 388 kr	598 336 kr	601 334 kr	613 835 kr	888 684 kr	965 052 kr
upp 2%	650 216 kr	653 982 kr	657 824 kr	599 287 kr	603 283 kr	607 360 kr	624 497 kr	907 346 kr	989 824 kr
upp 3%	651 149 kr	655 893 kr	660 762 kr	603 302 kr	608 428 kr	613 688 kr	636 141 kr	928 964 kr	1 019 668 kr
upp 4%	652 081 kr	657 823 kr	663 757 kr	607 436 kr	613 777 kr	620 331 kr	648 849 kr	953 972 kr	1 055 557 kr
ned 1%	647 420 kr	648 361 kr	649 349 kr	587 930 kr	589 013 kr	590 144 kr	595 170 kr	858 750 kr	927 553 kr
ned 2%	646 488 kr	646 525 kr	646 636 kr	584 367 kr	584 625 kr	584 958 kr	587 031 kr	846 850 kr	913 543 kr
ned 3%	645 556 kr	644 707 kr	643 978 kr	580 911 kr	580 413 kr	580 030 kr	579 607 kr	836 639 kr	902 001 kr

5.3 **Ekonomiska risker för Föreningen**

5.3.1 ***Ökade räntekostnader***

De räntekostnader som redovisas i Föreningens kostnads kalkyl är baserade på offererade räntesatser från banker. Dessa räntesatser är preliminära. Föreningens lån placeras efter att byggnationen av Föreningens hus färdigställts och tillträde skett. Ränteläget kan ha förändrats vid denna tidpunkt. Detta innebär att Föreningen kan få högre räntekostnader än vad som beräknats i kostnads kalkylen. För att täcka sådana eventuella kostnader kan Föreningen behöva höja årsavgifterna i förhållande till beräkningarna i kostnads kalkylen. Om räntenivåerna i stället blir lägre än vad som förutsetts i Föreningens kostnads kalkyl, kan detta medföra att styrelsen beslutar om att sänka Föreningens årsavgifter.

5.3.2 ***Ökade driftkostnader***

5.3.3 Om Föreningen får ökade driftkostnader, t. ex. avseende förvaltning, gemensam uppvärmning, underhåll och reparationer m.m., i förhållande till vad som antagits i Föreningens kalkyler, kan Föreningen behöva höja årsavgiften för att kompensera för de ökade kostnaderna. Detta kan t. ex. förledas av inflation.

5.4 **Förseningar eller fördröjningar av entreprenaden**

5.4.1 Entreprenaden utförs till ett fast pris av Bygguppdraget i Stockholm AB, org.nr 556792-2942 ("**Entreprenören**") utan indexreglering, d.v.s. utan någon rätt till höjning för Entreprenören. Enligt entreprenadavtalet mellan Föreningen och Entreprenören kan dock Entreprenören vara berättigad till ytterligare ersättning om det uppstår väsentliga kostnadsförändringar som förleds av myndighetsbeslut. Kostnaderna för entreprenaden kan även komma att öka om Föreningens styrelse gör en ändrings- eller tilläggsbeställning, vilket styrelsen kan göra om den bedömer det vara till nytta för Föreningen. En ökad kostnad för entreprenaden kommer inte belasta Föreningen då Projektbolaget har ställt en garanti innebärande att de täcker de eventuella kostnaderna som skulle överstiga det fasta priset för entreprenaden.

5.4.2 Vid försening av entreprenaden har Föreningen rätt till vite från Entreprenören med ett belopp motsvarande vad Föreningen blivit skyldig att utge till bostadsrättshavarna eller eventuella hyresgäster på grund av förseningen. Entreprenörens skyldighet att utge ersättning vid en försening är dock begränsad till vissa belopp och kopplad till hur omfattande förseningen blir.

5.4.3 Om entreprenaden skulle försenas kan upplåtelse och/eller tillträdet till bostäderna komma att behöva senareläggas. Under vissa förhållanden har en förhandstecknare eller bostadsrättshavare rätt att säga upp sitt förhands-respektive upplåtelseavtal om det uppstår förseningar i projektet. Projektbolaget har åtagit sig att ersätta Föreningen om förhandstecknare/bostadsrättshavare med

laglig rätt frånträder sina avtal innan tillträdet. Av denna anledning bedöms Föreningens ekonomiska situation i normalfallet inte påverkas av en försening i byggprojektet.

5.5 **Bostäder som inte blivit sålda m.m.**

Om det vid entreprenadtidens utgång fortfarande finns bostäder som inte är sålda, dvs. bostäder som det inte tecknats förhandsavtal eller upplåtelseavtal för, har Projektbolaget åtagit sig att ersätta Föreningen för kapital- och driftskostnaderna för dessa bostäder under förutsättning att inget avtalsbrott har skett. Om upplåtelseavtal inte tecknats för dessa bostäder efter sex månader från entreprenadtidens utgång har Projektbolaget åtagit sig att förvärva bostäderna och betala insats och upplåtelseavgift. Föreningen bär därför ingen risk för bostäder som inte blivit sålda.

5.5.1 En förhandstecknare har under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal, vilket beskrivs i avsnitt 12. Projektbolaget har åtagit sig att ersätta Föreningen för kostnader som uppstår på grund av att en förhandstecknare med laglig rätt frånträder sitt förhandsavtal. Om en bostad inte kan upplåtas till en ny köpare i en sådan situation, har Projektbolaget åtagit sig att förvärva bostaden med bostadsrätt. Uppsägningar från förhandstecknare bedöms därför inte påverka Föreningens ekonomi.

5.6 **Förhandstecknare som inte fullgör sina avtalsförpliktelser**

5.6.1 En förhandstecknare som, utan laglig grund, inte fullgör sitt förhandsavtal begår ett avtalsbrott. Även en bostadsrättshavare som tecknat upplåtelseavtal, men inte fullgör avtalet genom att erlägga avtalad insats och upplåtelseavgift gör sig skyldig till avtalsbrott. Om så sker kommer Föreningen att häva det aktuella förhands- eller upplåtelseavtalet och därefter upplåta bostaden till en ny köpare.

5.6.2 Den avtalsbrytande förhandstecknaren eller bostadsrättshavaren blir skadeståndsansvarig mot Föreningen för kostnader som uppstår till följd av avtalsbrottet. Dessa kostnader inkluderar bland annat den eventuella mellanskillnad i pris som kan uppstå vid upplåtelse till en ny köpare, Föreningens försäljningskostnader samt de årsavgifter och andra kostnader som förfaller till betalning före det att den nya köparen tillträder bostadsrätten m.m.

5.7 **Skattemässiga risker**

5.7.1 I det fall Projektbolaget till följd av sitt åtagande gentemot Föreningen förvärvar bostadsrätter i Föreningen, kan det påverka Föreningens skattemässiga status som ett s.k. privatbostadsföretag (även kallat "äkta bostadsrättsförening"). Om ett bolag som Projektbolaget innehar ett stort antal bostäder kan Föreningen komma att klassas som en oäkta bostadsrättsförening. Detta får skattemässiga konsekvenser för såväl Föreningen som de enskilda bostadsrättshavarna. För att denna situation ska uppstå krävs dock dels att ett stort antal bostadsrätter förvärvas av Projektbolagen, dels att förändringen av Föreningens verksamhet kan anses varaktig. Mer information om vad det innebär att en förening är oäkta finns på Skatteverkets webbsida.

5.7.2 Kostnaden för fastighetsskatt till och med fastställt värdeår för Föreningens fastighet ingår i anskaffningskostnaden. Därefter betalar Föreningen fastighetsskatt för uthyrda lokaler och

garageplatser. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för bostadsbostäder under de 15 första åren från färdigställandet av Föreningens hus. Vidare får Föreningen inte göra avdrag för ingående moms.

- 5.7.3 Om Föreningen har förvärvat sin fastighet (marken) genom aktieöverlåtelseavtal, s.k. paketering, och Föreningen därefter vill sälja fastigheten eller delar av fastigheteten, kan detta innebära att latent skatt utlöses. Det som redovisats här avseende gällande skatteregler kan komma att ändras genom framtida politiska beslut. Ändringar av skatteregler kan leda till ökade kostnader för Föreningen.

6 PRIVATEKONOMISKA RISKER FÖR FÖRHANDSTECKNAREN

- 6.1 Förhandsavtalet är ett bindande avtal som innebär att du åtar dig att i framtiden förvärva en bostad med bostadsrätt och erlagga avtalad insats samt upplåtelseavgift. I bostadsrättslagen anges situationer då en förhandstecknare har rätt att säga upp avtalet. Om du inte fullgör det bindande förhandsavtalet och inte har rättslig grund för att inte fullgöra avtalet, riskerar du att bli skadeståndsansvarig gentemot Föreningen. Föreningens skada kan t. ex. bestå i en eventuell mellanskillnad i pris vid försäljning till ny köpare, årsavgift och andra kostnader för bostaden under tiden fram till den nya köparens tillträde, kostnader för omförsäljning av bostaden, t.ex. kostnad för mäklare och styling av bostaden, samt kostnader för juridiskt ombud som Föreningen anlitar för att tillvarata sin rätt. Föreningen har också rätt till dröjsmålsränta på avtalad insats och upplåtelseavgift såväl som på Föreningens övriga kostnader. Dröjsmålsränta enligt räntelagen är 8 %-enheter över referensräntan.
- 6.2 Från det att förhandsavtalet undertecknas till det att det är dags att erlagga avtalad insats och upplåtelseavgift kan det inträffa händelser som påverkar din ekonomiska situation och din förmåga att fullgöra avtalet. Din ekonomiska förmåga att fullgöra förhandsavtalet kan påverkas om du bli arbetslös, drabbas av sjukdom som begränsar arbetsförmågan eller om du får ändrade familjeförhållanden. Sådana omständigheter utgör inte skäl för att frånträda förhandsavtalet.
- 6.3 När det är dags att tillträda bostaden och betala insats och upplåtelseavgift kan prisläget på bostadsmarknaden ha förändrats. Om du inför inflyttningen ska sälja din nuvarande bostad, kan en eventuell nedgång på bostadsmarknaden medföra att du inte får så mycket pengar för din bostad som du räknat med. En prisnedgång på bostadsmarknaden kan innebära att den bostad som du tecknat förhandsavtal för blir mindre värd som säkerhet för ett bolån, vilket kan påverka hur mycket du får låna i banken. Sådana omständigheter utgör inte skäl för att frånträda förhandsavtalet.
- 6.4 Din möjlighet att erhålla bolån och storleken på lånet kan också påverkas av förändringar i det allmänna ränteläget. En stigande ränta på bolånet medför också ökande kostnader för lånet. Det kan även ske andra prisuppgångar i samhället som medför att förhandstecknarens privatekonomiska marginaler minskar. Ett exempel på det senare är prisuppgångar på el och energi. Detta kan också medföra att du får svårigheter att betala de löpande kostnaderna för den bostadsrätt du tecknat förhandsavtal för. Sådana omständigheter utgör inte skäl för att frånträda förhandsavtalet.

7 FÖRÄNDRINGAR AV BYGGPROJEKTET UNDER PROCESSENS GÅNG

- 7.1 Förhandsavtalet tecknas när arbetet med att uppföra Föreningens hus fortfarande är på ett tidigt stadium och projektering pågår. Under det fortsatta projekteringsarbetet och tiden efter att byggnationen av Föreningens hus påbörjats kan det framkomma behov av att göra ändringar av utformningen i förhållande till vad som ursprungligen projekterades. Detta kan avse både bostäderna som andra delar av Föreningens hus och mark, sophus och andra byggnader på Föreningens mark, parkering/garage m.m. Ett ändrat utförande kan uppstå till följd av att t.ex. markförhållanden visar sig vara annorlunda än vad som framgånget av gjorda utredningar, att nya omständigheter blir kända antingen vid detaljprojekteringen eller efter det att byggnationen påbörjats samt om nya myndighetsföreskrifter utfärdas.
- 7.2 Den närmare utformningen av bostäderna kan också ändras till följd av ändringar i leverantörers produktsortiment under tiden fram till att bostäderna ska färdigställas. Även faktorer i omvärlden som Föreningen inte kan råda över kan påverka möjligheten att t.ex. köpa visst material som då kan behöva ersättas med annat likvärdigt.
- 7.3 Bostädernas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av bostädernas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

8 FÖRÄNDRINGAR AV DE BERÄKNADE AVGIFTERNA FÖR BOSTADSRÄTTEN INNAN BOSTADEN UPPLÅTS MED BOSTADSRÄTT

De avgifter som ska betalas för bostadsrätten och som anges i förhandsavtalet, dvs. insats och årsavgift, är beräknade och grundas på Föreningens kostnadskalkyl. Kostnadskalkylen är granskad och intygsgiven av två oberoende intygsgivare. Eftersom kostnadskalkylen är just en kalkyl kan Föreningens kostnader komma att ändras under tiden fram till upplåtelsen av bostadsrätten. Detta innebär att avgifterna för bostadsrätten också kan komma att behöva justeras. De slutliga avgifterna kommer att anges i upplåtelseavtalet och grundar sig på en registrerad ekonomisk plan som är granskad av två intygsgivare. Föreningens årsavgift ska täcka kostnaderna för Föreningens löpande verksamhet. Årsavgiften fördelas efter de grunder som anges i stadgarna. Beräkningen av den årsavgift som anges i förhandsavtalet grundar sig på förväntade och antagna kostnader för Föreningens drift som redovisas i kostnadskalkylen. De räntesatser som används i kalkylen är baserade på offererade räntor från den bank som Föreningen valt att samarbeta med och är preliminära samt med beaktande av en räntegaranti från Projektbolaget. Under tiden fram till upplåtelsen kan det allmänna ränteläget och även prisläget i övrigt ha förändrats. Om Föreningen får ökade löpande kostnader, t. ex. avseende försäkring, ekonomisk förvaltning eller ökade räntekostnader kan Föreningen behöva höja årsavgiften. Dock har förhandstecknaren rätt att häva förhandsavtalet om förändringen är väsentlig, se punkt 12.

9 INFORMATION OM VÄSENTLIGA AVVIKELSER

- 9.1 Förhandstecknare bör vara medveten om att det kan komma att ske förändringar av förhandstecknarens bostad eller andra delar av Föreningens hus och mark innan

förhandstecknarens bostad upplåts med bostadsrätt. Detta med anledning av att projektet är i ett tidigt stadium. Orsaken till att förändringar kan behöva ske kan till exempel vara att byggnationen på grund av tekniska förutsättningar, justeringar av bygglov eller produktförändringar inte kan utföras så som projekterats initialt.

- 9.2 Enligt 5 kap. 11 § bostadsrättslagen är Föreningen skyldig att så snart som möjligt skriftligen informera de som tecknat förhandsavtal om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är överenskommet i förhandsavtalet. Det kan till exempel avse ändringar av bostadens storlek/yta, planlösning, balkong eller annat i bostaden. Det kan också avse väsentliga avvikelser relaterade till de avgifter som ska betalas för bostadsrätten. Information ska också lämnas om förseningar uppstår i byggprojektet, vilka kan leda till senarelagd tid för upplåtelse i förhållande till vad som avtalats. Samma gäller när ändring av den information om tillträde som lämnats i denna handling gjorts om ändringen anses vara en väsentlig avvikelse. Informationsskyldigheten omfattar vidare väsentliga avvikelser relaterade till andra villkor som avtalats, till exempel rörande garage eller annat som har med Föreningens hus eller mark att göra.
- 9.3 Vad som är en väsentlig avvikelse bedöms i första hand av Föreningens styrelse. Bedömningen ska göras efter vad som kan antas vara väsentligt för förhandstecknaren. Om en avvikelse från vad som avtalats bedöms vara väsentlig ska styrelsen lämna skriftlig information så snart som möjligt. Informationen lämnas per e-post till den adress som förhandstecknaren angivit i förhandsavtalet.

10 FÖRHÅLLANDET MELLAN ENTREPRENÖREN OCH FÖRENINGEN

- 10.1 Projektbolaget har initierat bildandet av Föreningen och Föreningen har gett i uppdrag åt Entreprenören att utföra byggnationen av Föreningens hus. I Föreningen är det föreningsstämman och därefter styrelsen som har beslutanderätt i olika frågor. Projektbolaget är separata och självständiga bolag i förhållande till Föreningen och har således ingen rösträtt vid föreningsstämman.
- 10.2 Föreningen har bildats av en så kallad byggande styrelse, som är extern i förhållande till Projektbolagen, som kommer att leda Föreningen under den tid som byggnationen av Föreningens hus pågår. Vilka som utgör interimsstyrelse framgår av bifogat registreringsbevis. Styrelseledamöterna har ett sysslomannauppdrag och fattar beslut i enlighet med Föreningens bästa. En tid efter det att inflyttning skett (om etappvis inflyttning, när sista etappen flyttat in) väljer medlemmarna på föreningsstämma en ny styrelse bestående av de boende.
- 10.3 Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga bostäder och reglering av samtliga av Föreningens skulder, har Projektbolaget rätt att utse alla styrelseledamöter och suppleanter förutom en som väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter som utses av Projektbolaget behöver inte vara medlemmar i Föreningen.
- 10.4 En förhandstecknare är inte medlem i Föreningen och saknar därför insyn och bestämmanderätt i Föreningen. Under tiden byggnationen av Föreningens hus pågår är det den byggande styrelsen som fattar beslut. Detta innebär att den byggande styrelsen hanterar samtliga frågor kring

Föreningens verksamhet och de avtal som gäller mellan Entreprenören och Föreningen samt även mellan Föreningen och andra som Föreningen ingår avtal med.

11 FÖRENINGENS MÖJLIGHET ATT RIKTA KRAV MOT ENTREPRENÖREN VID FÖRSENINGAR ELLER FEL

- 11.1 Föreningen har tecknat ett entreprenadavtal (baserat på standardavtalet ABT06) med Entreprenören avseende uppförande av Föreningens byggnader och utförande av markarbete. Entreprenören kan i sin tur anlita underentreprenörer för utförandet av arbetet. Föreningens möjlighet att rikta krav mot Entreprenören vid dröjsmål eller om fel upptäcks i Föreningens entreprenad framgår av entreprenadavtalet.
- 11.2 Vid fel i entreprenaden gäller normalt att Entreprenören ska avhjälpa felet på egen bekostnad, men det finns undantag. Några undantag är till exempel om Entreprenören kan visa att felet beror på bristande underhåll eller felaktig skötsel eller om felet inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjlighet att använda den på ändamålsenligt sätt eller om ett avhjälpande skulle vara oskäligt med hänsyn till avhjälpandekostnader och andra omständigheter.
- 11.3 Fel som entreprenören ansvarar för, men som Entreprenören inte avhjälpes på egen bekostnad, kan Föreningen normalt avhjälpa på Entreprenörens bekostnad.
- 11.4 Vid skador kan Entreprenören i vissa fall vara skyldig att utge ersättning, till exempel om skadan är orsakad av ett fel som Entreprenören svarar för eller om skadan är orsakad av vårdslöshet.
- 11.5 För varje påbörjad vecka varmed Entreprenören överskrider avtalade deltiderna för ettvarvt av de två radhuslängorna eller den ändrade tid för färdigställandet som ska gälla enligt 4 kap 2 § eller 4 kap 3 § ABT 06 är Entreprenören skyldig att betala vite i enlighet med entreprenadavtal. Angivna viten utgår oberoende av varandra.
- 11.6 För hela entreprenaden gäller en garantitid fem år. Entreprenören ansvarar för fel som framträder inom garantitiden. Efter garantitiden fortsätter en ansvarstid gälla under tio år räknat från entreprenadens godkännande. Entreprenören ansvarar för väsentliga fel som framträder under ansvarstiden, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet från Entreprenören. Två år efter entreprenadens godkännande hålls en garantibesiktning.
- 11.7 Eftersom entreprenadavtalet är tecknat mellan Föreningen och Entreprenören har enskilda förhandstecknare/köpare av bostäderna inte möjlighet att själva rikta krav mot Entreprenören inom ramen för entreprenadavtalet.

12 MÖJLIGHETEN ATT FRÅNTRÄDA FÖRHANDSAVTALET

- 12.1 En förhandstecknare har enligt Bostadsrättslagen 5 kap. 13 § under vissa förhållanden rätt att

efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal.

Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. bostaden inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar bostaden med hyresrätt,
2. bostaden inte upplåts med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida,
3. de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet, eller
4. bostaden eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

En förhandstecknare som vill frånträda avtalet enligt första stycket punkt 3 eller punkt 4 ska säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen.

- 12.2 En förhandstecknare som frånträder sitt avtal i enlighet med ovanstående har rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635). Förhandstecknaren har också rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han eller hon med Föreningens godkännande har åtagit sig för bostadens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom eller henne. Därutöver har förhandstecknaren rätt till ersättning för annan skada som Föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.

Vänligen notera att detta erbjudande är ett bindande anbud från Föreningen som vid accept av förhandstecknaren, dvs. vid ingåendet av förhandsavtalet blir bindande för förhandstecknaren.

11 September 2024